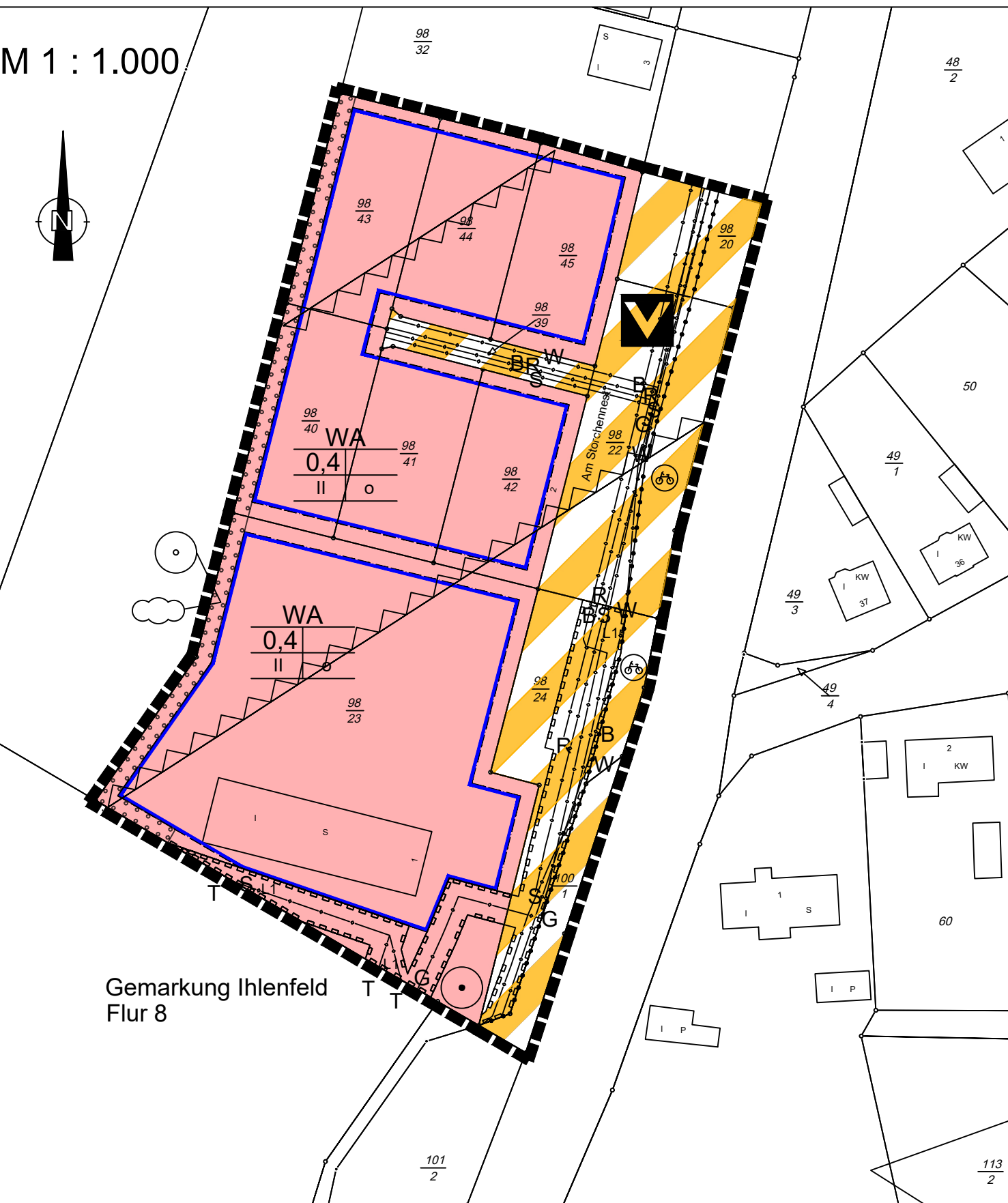


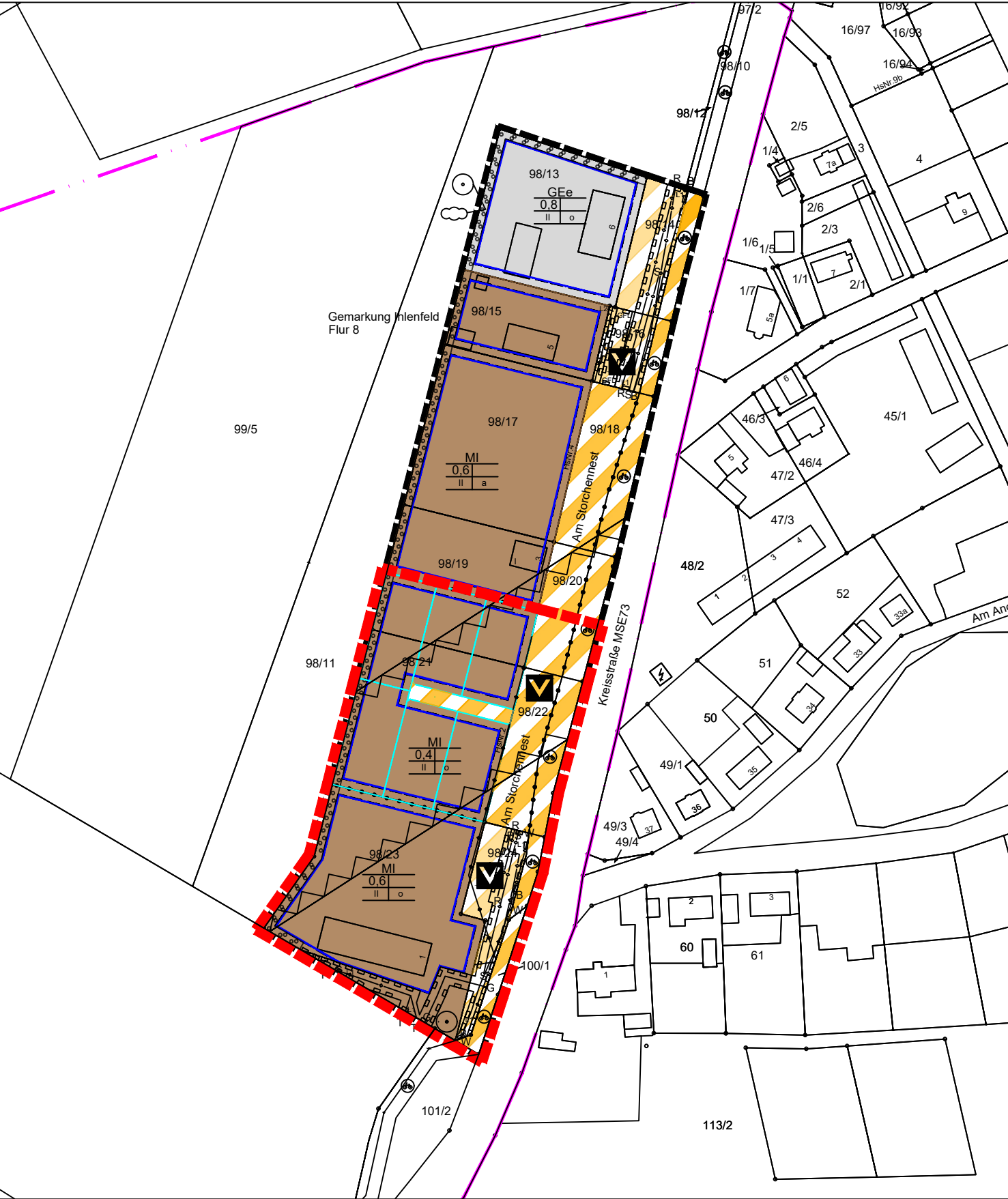
Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über die 2. Änderung des Bebauungsplans "Storchennest" im Ortsteil Ihlenfeld

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



Kartgrundlage digitale ALK (Stand 13.08.2025)

rotes Polygon zeigt Lage des Änderungsbereichs Maßstab 1 : 2.000



ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1BauGB
- WA 0,4 II Allgemeines Wohngebiet i. V. m. textlicher Festsetzung 1.1 § 4 BauNVO
- Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links) § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone unten links) § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
2. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- o offene Bauweise (in Nutzungsschablone unten rechts) § 22 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO
3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich Radweg
4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB
- unterirdisch Art: Gas G Wasser W Regenwasser R Schmutzwasser S Breitband B Telefon T
5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Anpflanzen: Bäume Sträucher Einzelbaum
- Erhaltung: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

6. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets bzw. der Zweckbestimmung innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 16 Abs. 5 BauNVO

II. Nachrichtliche Übernahmen

- Horizontaler Schutzkorridor zur Richtfunktrasse von Telefonica o2 § 9 Abs. 6 BauGB

III. Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze Flurstücksnummer 98/40
- Gebäudebestand 1

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist),
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).

Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest“ im Ortsteil Ihlenfeld (Gemarkung Ihlenfeld Flur 8 Flurstücke 98/20, 98/22, 98/23, 98/24, 98/39, 98/40, 98/41, 98/42, 98/43, 98/44, 98/45 und 100/1)

Aufgrund des § 10 des (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, des § 13a BauGB (Aufstellung im beschleunigten Verfahren), und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom der Bebauungsplan „Storchennest“, dessen 1. Änderung am 25.09.2022 wirksam wurde, wie folgt geändert:

A Zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans ersetzt.

B Textliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden gestrichen und durch folgende Festsetzungen ersetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
2. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Die östliche Plangebietsgrenze entlang der Kreisstraße MSE73 bildet zugleich die Straßenbegrenzungslinie.
3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
1. L1 Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten zuständigen Unternehmensträger hier Neubrandenburger Stadtwerke GmbH zu belasten.

Die gestalterischen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen. Oberirdische Flüssigtanks und Öltanks außerhalb fester Gebäude sind mindestens an drei Vierteln der Umfassung mit standortgerechten, heimischen, 3-reihigen Hecken abzapflanzen; die Wuchshöhe nach 5 Jahren soll der Anlagenhöhe entsprechen.

Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen: Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind mit einer hundertprozentigen Baum- und Strauchpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen sind Bäume mit einem Mindestdurchmesser von 10 cm und in einem Abstand von mindestens 20 m zu pflanzen. Die Breite der Pflanzflächen beträgt 3 m. Vorgesehen sind: Baumarten Spitzahorn – Acer platanoides und Eberesche – Sorbus aucuparia Straucharten Böschungsmyrte – Iociera pileata Berberitze – Berberis thunbergi Büscheirose – Rosa multiflora Vorhandene Bäume und Sträucher innerhalb des geplanten Bebauungsgebietes sind zu erhalten oder durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

C Kennzeichnungen

Die Baugrundstücke 98/23, 98/39, 98/40, 98/41, 98/42, 98/43, 98/44 und 98/45 der Flur 8 in der Gemarkung Ihlenfeld sind beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte als altlastverdächtige Fläche aufgrund der früheren Bebauung mit Stallanlagen entsprechend Bundes-Bodenschutzgesetz registriert.

D Hinweise

1. Bodendenkmale Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellernweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen hat in ihrer Sitzung am 19.05.2025 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest“ nach § 13 a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 06/2025 am 28.06.2025 sowie im Internet vom 19.05.2025 bis auf der Seite der Gemeinde Neuenkirchen und über das Bau- und Planungsportal M-V erfolgt.
- Die Planungsabsicht wurde mit Schreiben vom beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerischen Stellungnahmen liegen mit Schreiben vom vor.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen hat in ihrer Sitzung am 15.09.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes „Storchennest“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest“ und die Begründung haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB ins Internet eingestellt. Die zu veröffentlichenden Unterlagen wurden in der Zeit vom bis zum im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen waren in der Zeit vom bis zum über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am In der Heimat- und Bürgerzeitung Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war vom 16.09.2025 bis zum auf der Internetseite der Gemeinde Neuenkirchen eingestellt. Die Bekanntmachung war vom bis zum über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest“ wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Neuenkirchen, den Bürgermeister

Siegel

8. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

9. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest“ wird hiermit ausgefertigt.

Neuenkirchen, den Bürgermeister

Siegel

10. Der Beschluss der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Storchennest“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Neuenkirchen, den Bürgermeister

Siegel

2. Änderung des Bebauungsplans "Storchennest" im Ortsteil Ihlenfeld der Gemeinde Neuenkirchen Stand: Entwurf August 2025